

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0445908

שכונה דרומית - כפר יסיף

צפון

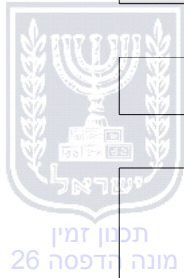
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. כללי

1.1 התכנית נערכה ביוזמת רשות המקומית כפר יסיף, בתאום עם בעלי הקרקע.

1.2 התכנית נערכה כדי לאפשר תנאי בניה לשטחים שטרם תוכננו.

1.3 התכנית מסדרה בינוי של מבני מגורים בצפיפות של 5 יח"ד/דונם נטו.

1.4 התכנית מסדירה את תנועת כלי הרכב, מקצה שטחים למגורים, שטחים למבנה ציבורי, שטחים פתוחים ירוקים מסוגים שונים עם הנחיות נופיות לרווחת תושבי השכונה, וכן, שטחי להולכי רגל ודרכים שמחברים הישוב הישן עם השכונה החדשה.

1.5 עריכת התכנית נעשתה בצוות תכנון שכלל גם אדריכל נוף, מהנדס תנועה ותחבורה, מהנדסי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז) הידרולוג.

2. תאור השטח

2.1 האזור המדובר מאושר בחלקו לשטח חקלאות במסגרת תכנית מתאר כפר יסיף ג/4228.

2.2 כל שטח התכנית המוצעת נמצא באזור המיועד לפיתוח בהתאם לתכנית מתאר מחוזית 2/9 שינוי 2 כאזור עירוני.

2.3 השטח מהווה שטח של כ- 293 דונם מצד דרומי לכפר יסיף.

2.4 שיפוע הקרקע משתנה, ונע בין 5% עד 10% וכמעט מישורי.

3. התכנון המוצע

3.1 התכנית כוללת כ-996 יח"ד ושטחי מבנה ציבור ודרכים ושטחים פתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונה דרומית - כפר יסיף
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	252-0445908
-------------	-------------

שטח התכנית	295.694 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

קואורדינאטה X 215114

קואורדינאטה Y 761663

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית כפר יסיף דרומית לכביש 70

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר יאסיף - חלק מתחום הרשות: כפר יאסיף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר יאסיף			

שכונה שכונה דרומית כפר יסיף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18770	מוסדר	חלק	1-6, 8-9, 41-45, 47, 50, 53-58, 73-74, 76, 78	7, 10-12, 23, 46, 48-49, 52, 70, 72, 75
18771	מוסדר	חלק	6-10, 12-16, 22-34, 40-42, 45-50, 78-79, 101, 141	5, 11, 17, 39, 44, 51, 64, 80, 95-97, 99-100, 134, 136-137, 140, 142
18772	מוסדר	חלק		108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

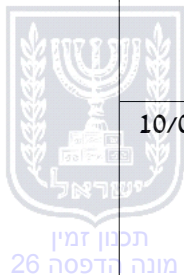
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 4228	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4228 ממשיכות לחול.	4326	4429	10/08/1995
ג/ 7342	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7342 ממשיכות לחול.	4935	455	23/11/2000
ג/ 12300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12300 ממשיכות לחול.	5713	4276	04/09/2007
ג/ 17881	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17881 ממשיכות לחול.	6278	5991	10/08/2011
תממ/ 2 / 9 / 2	אישור ע"פ תמ"מ	בתחום מרקם עירוני	6514	1592	17/12/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי אבוריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שאדי אבוריש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/07/2016	שאדי אבוריש	03/09/2018		לא
הוראות בינוי	מנחה		13	15/08/2018	דני זיאן	02/09/2018	נספח הנחיות עיצוב ובינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 750	1	12/06/2017	שאדי אבוריש	11/05/2018	נספח בינוי	לא
דרכים	מנחה	1: 750	1	24/12/2016	פואד אבוריש	11/05/2018	נספח תנועה ותחבורה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		17	30/11/2016	דוד דילוז	31/08/2018	פרשה טכנית לביוב ומים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 15000	1	11/11/2016	דוד דילוז	06/09/2018	נספח כללי פיתרון קצה לביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 750	2	25/01/2017	דוד דילוז	06/09/2018	נספח תשתיות קווי ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 750	1	25/01/2017	דוד דילוז	06/09/2018	נספח תשתיות קווי מים	לא
ניקוז	מנחה		23	12/01/2017	מאיר רוזנטל	13/08/2018	פרשה טכנית ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	26/06/2016	מאיר רוזנטל	06/09/2018	נספח ניקוז	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר יסיף	כפר יאסיף	כפר יאסיף (1)		04-9569800	04-9562669	yo.elias@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר יסיף	כפר יאסיף	כפר יאסיף (1)		04-9569800	04-9562669	yo.elias@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקע ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558213	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית כפר יסיף	כפר יאסיף	כפר יאסיף (2)		04-9569800	04-9562669	yo.elias@hotmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם גם בעלים פרטיים, אחרים.

(1) כתובת: מלון פלאזה

, רח' פינת חרמון

ת.ד. 580.

(2) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא	1	04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqint.net
אדריכל בינוי	אדריכל	דני זיאן	11270187	דני זיאן אדריכלים	ירכא	(1)		04-9804865	04-9988071	dannzyan@hotmail.com
מודד מוסמך	מודד	פואד אבוריש	811	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	ירכא	(2)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqint.net
תחבורה ובינוי	יועץ	פואד אבוריש	40758	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	ירכא	(2)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqint.net
ביוב ומים	יועץ תשתיות	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	
ניקוז והידרולוגי ה	יועץ	מאיר רוזנטל		מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

(1) כתובת: ירכא ת.ד. 3303.

(2) כתובת: א.ת. ירכא.

(3) כתובת: גילון, ד.נ. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים בת 996 יחידות דיור, הכוללת שטחי מסחר מקומי מצומצמים משולבים במגורים, שטחי ציבור פתוחים, שטחי מסחר, דרכים ומבני ציבור לרווחת תושבי השכונה והאזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים ב' ושצ"פ ומוסדות ציבור ומבנים ומוסדות ציבור.
- התווית כבישים חדשים ושבלים משולבים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	402, 401
דרך מוצעת	525 - 501
דרך משולבת	610, 608 - 601
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
מגורים ב'	133 - 101
שטח ציבורי פתוח	320 - 309, 307 - 301
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	703 - 701



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	125, 123, 121, 119 - 106, 103, 102 133 - 130, 128 -
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	318, 317, 315, 310, 309
להריסה	דרך מאושרת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	513, 511, 507, 505, 502
להריסה	דרך משולבת	610, 605
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים ב'	132, 121, 118, 110, 109, 106, 104
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	702
מבנה להריסה	דרך מוצעת	513, 511, 509, 502
מבנה להריסה	דרך משולבת	605
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	118, 115, 114, 111, 109
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	702
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	506, 504, 502
מנהרה/מעבר תחתי	דרך משולבת	610
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ב'	132
ציר נחל	דרך מוצעת	506, 504, 502
ציר נחל	דרך משולבת	610
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	509, 507, 504, 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	114, 111, 109, 108
תחום השפעה	דרך מוצעת	514, 513, 511, 508 - 504, 502, 501
תחום השפעה	דרך משולבת	525 - 523, 516
תחום השפעה	דרך משולבת	610, 604
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
תחום השפעה	מגורים ב'	101 - 106, 103 - 108, 111, 114 -
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	118, 121, 123 - 131, 133 -
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	302 - 304, 307, 309, 310, 315, 318 -
		320 -

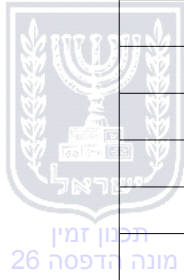
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,278.87	0.77
מגורים ב'	1,016.12	0.34
שטח חקלאי	82,265	27.82
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	210,134.13	71.07
סה"כ	295,694.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,278.87	0.77

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.82	67,474.27	דרך מוצעת
1.62	4,783.18	דרך משולבת
2.50	7,406.67	מבנים ומוסדות ציבור
67.38	199,245.79	מגורים ב'
3.40	10,052.84	שטח ציבורי פתוח
1.51	4,452.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	295,694.22	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים - מגורים לסוגיהם ושימושים נלווים: מסחר שכונתי, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גן ילדים, פעוטון, צהרון, משפחתון, תינוקיה וכיוצ"ב. - חניות מקורות לרכב פרטי - יחול איסור על השימושים הבאים: אחסון וממכר חומרי בנין, מפעלי אבן או כל שימוש אחר שיש בו משום מפגע סביבתי או חזותי.
4.1.2	הוראות א הוראות בדבר תנאים להיתר בניה סימון מהתשריט: חזית מסחרית - שימושים מסחריים ביעוד מגורים יותרו רק בקומת הקרקע של המבנה ויכלול חניות נפרדות למגורים ולמסחר בתנאי שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים וזאת לאחר קבלת התייחסות של איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי. - שימושים מסחריים במגרש למגורים יותרו רק אם יש למגרש דרך גישה ברוחב מזערי של 12 מ' או המשקים לדרך כאמור. - החניות הנדרשות לשימושים מסחריים יהיו גם הן בתחום המגרש המבקש ובהתאם לתקן חניה תקף. ב אדריכלות תותר הקמת מחסנים וחניות לכלי רכב במסגרת שטח שירות מותר בהתאם לתקן מקומות החניה התקף. תותר הקמת חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר, מחסן- בשטח עד 6 מ"ר עבור יח"ד אחד, חדר הסקה, חדרי שירות אחרים, כל זה במסגרות שטח שירות מותר. מחסן, חדר הסקה וחדרי שירות אחרים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבית. הכניסה לכל החדרים האלה תתאפשר הן מתוך הבית הן מחוצה. פעילות מקצועית: יותר שימוש במבנה מגורים למטרות שימושים נלווים המפורטים בסעיף 4.1.1. השימוש יחושב כחלק מאחוזי בניה המותרים בטבלת זכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש הנלווים לא יעלה על 20 % מסה"כ הזכויות המותרים במגרש ויהיה לשימוש דיירי הבית. היקף פעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרידים כגון: רעש וזיהום, הפרעה לתנועת רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. שימוש זה מותר בפתרון חניה בהתאם לתקן. תותר כניסה נפרדת לשימוש העסקי. מרתף ופרגולה: תותר בניית מרתף. בניית מרתפים, פרגולות מעל מרפסות גג ומרפסות גן יש לבצע עפ"י תקנות התכנון ובניה. ג בינוי ו/או פיתוח במגרשים המיועדים למבני מגורים, תוכן תכניות פיתוח למגרש בקנ"מ 1:100 יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר קירות תומכים, מקומות חניה, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות

4.1

מגורים ב'

ניקוז.

יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב.

יסומנו מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתלייה כביסה ושעון מים. בניית גדרות וקירות תומכים בגבולות המגרש.

ד

עיצוב אדריכלי

1. כל הביניים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש " הביניים יהיו בעל סגנון ארכיטקטוני אחיד שיבטיח שמירה על שלמות רקמות אורבנית ויתרום לזיהוי של המקום כמיוחד במינו.

כל מרכיבי פיתוח השטח יוצגו בבקשה להיתר בניה.

2. לא תותר התקנות מתקנים גכון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש, וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.

3. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתמורי חימום אלא במתכונות שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות בניינים. מיכלי דלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחילופין קבורים בקרקע.

4. לא יותר חיבורי חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת קרקעי.

5. תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בתחום קווי בנין המותרים (כמוגדר בטבלת זכויות בניה). תנאי להיתר בניה לבריכת שחיה יהיה אישור משרד הבריאות.

6. יותרו גגות שטחים ומשופעים. גגות משופעים יכוסו ברעפי חרס/ בטון.

7. יש לבצע ניקוז הגגות לפי תקן ישראלי 1205 חלק 2.

8. שילוט ומספר בית יהיה על פי מיקום ודגמים מאושרים על ידי מועצה מקומית כפר יאסיף.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

בניינים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור כגון: בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות, מתקנים הנדסיים כגון- מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

א. הגדרה - תכנית המתחם תגדיר במדויק את מוסדות הציבור ואופן שילובם בכל מגרש עפ"י תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. קווי בניין - קו בנין קדמי 5 מטר. קווי בניין ציידים ואחורי - 3 מטר. במרווחי קווי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ- 8 מדרגות, קירות תומכים עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע ו/או מסלעות עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע,

ומשטחים מרוצפים. לא יותר קירוי (מלא או קל) של מרווחים אלו. כן יותר קירוי קל (פרגולה) מעל חלל הכניסה הראשי לבית, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.

ג. קומת עמודים - לא תותר קומת עמודים פתוחה ו/או סגורה חלקית בשום דרך.

ד. מרתף - שטח למרתף יותר כחלק משטח שירות.

חניה

ב



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
מתחמי חניה יתוכננו במקומות המיועדים על פי תכנית הבינוי . החניה תהיה על פי התקנים בהתאם לשימוש הנבחר בפועל.	
הוראות פיתוח ג - היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשים של מבני ציבור 1. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה. 2. התכנית תיערך בקנ"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, גדרות , מסלעות , שערים , מעקות , שבילים , ורחבות מרוצפות , פתרונות ניקוז , אחסון ותאורה. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם ופרטים טיפוסיים. - הנחיות כלליות לתכנון וביצוע 1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים . עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך . 2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית . הפגיעה מתייחסת לשפיכת עופי עפר , סלעים , גזם , חומרי מילוי , פסולת וכן אחסנת כלים וציוד . 3. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש. 4. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 3.5 מ'. ריצוף מדרכות ציבוריות , מעקות , גומחות לחשמל, תקשורת , מים, ואשפה ייבנו בהתאם להנחיות שבנספח. -הוראות לשימוש וניצול מי נגר עילי , שההיתם והחדרתם למי תהום מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים מתאימים (1% - 3%) וניקוזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים. במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט המצ"ב שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום . חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיה מחומרים פורוזיביים. - הנחיות לבחירת צמחים הצמחים שיתוכננו יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם ויכללו לפחות 70% צמחים מקומיים לא יותר שימוש במינים פולשים.	
עיצוב אדריכלי ד - הגדרה - החזית הקדמית של המבנה תפנה לרחוב ראשי , בסמיכות לשצ"פ הצמוד לו , ותכיל אלמנט כניסה ברור ומרשים לבניין/ או למתחם. למבנים להם כניסות במפלסים שונים - יש לדאוג למספר כניסות על פי המומלץ בתכנית של הבינוי. - גגות - לא תותר בניית גגות רעפים, יותרו גגות שטוחים בלבד, שישמשו כמרפסות של הבניין. -חזיתות - יש להעדיף חזיתות המעוצבות במסות או במשטחים גדולים וברורים , ולהימנע מעיצוב של מסות משטחים קטנים ומקוטעים.	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1

4.3

שטח ציבורי פתוח

שטחים המיועדים לנוי, ככרות. גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים שבילים, רחבות מרוצפות, ריהוט ותאורת רחוב.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

לא תותר כל בניה.

ב

בינוי ו/או פיתוח

- א. היתר לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים
- פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- תכנית השטחים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז, תנועה, חניה ושילוב אלמנטים בנויים כגון מבני טרנספורמציה, הצללה, מתקני משחק, ריהוט גן, לא תתור כל בניה נוספת. התכנית תכלול חותכים ופרטים טיפוסיים.
1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.
 2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.
 3. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש.
 4. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 2 מ'.
- ב- הנחיות לבחירת צמחים
- הצמחים שיתוכננו ברחובות ובשצ"פים יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם.
- בשטחי הגינון ברחובות ובשצ"פים האינטנסיביים יהיו לפחות 70% צמחים מקומיים לא יותר שימוש במינים פולשים.
- ג- ערוגות לאורך הכבישים
- בערוגות אלו יינטעו עצים וצמחיה אשר לא דורשים תחזוקה רבה. לא יותר שימוש במינים פולשים.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם

4.4.2

הוראות

א

עיצוב פיתוח ובינוי

-מבנים ומתקנים הניתנים להקמה בתחום דרך, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל.

-בתחום הדרך ישולבו ריצוף ומערכות ניקוז ותשתיות הנדסיות

ב

רישום זיקת הנאה

דרך תבוצע לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית לפי היתר שיינתן כחוק.

ניקוז

ג

4.4	דרך מאושרת
	הניקוז בכבישים יבוצע בהתאם לתכנית הניקוז.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם
4.5.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי -מבנים ומתקנים הניתנים להקמה בתחום דרך, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל. -בתחום הדרך ישולבו ריצוף ומערכות ניקוז ותשתיות הנדסיות
ב	הנחיות מיוחדות דרך תבוצע לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית לפי היתר שיינתן כחוק.
ג	ניקוז הניקוז בכבישים יבוצע בהתאם לתכנית הניקוז.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.6.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי -מבנים ומתקנים הניתנים להקמה בתחום דרך, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל. -בתחום הדרך ישולבו ריצוף ומערכות ניקוז ותשתיות הנדסיות
ב	ניקוז הניקוז בכבישים יבוצע בהתאם לתכנית הניקוז.
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	שטח משולב למבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח יהיה מותר להקים באזור הזה : בניינים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור כגון : בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות, מתקנים הנדסיים כגון- מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הגדרה - תכנית המתחם תגדיר במדויק את מוסדות הציבור ואופן שילובם בכל מגרש עפ"י תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית .



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
ב. קווי בניין - קו בנין קדמי 5 מטר. קווי בניין ציידים ואחורי - 5 מטר. במרווחי קווי הבניין יותרו : שבילים, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ- 8 מדרגות, קירות תומכים עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע ו/או מסלעות עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע, ומשטחים מרוצפים. לא יותר קירוי (מלא או קל) של מרווחים אלו. כן יותר קירוי קל (פרגולה) מעל חלל הכניסה הראשי לבית, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר. ג. קומת עמודים - לא תותר קומת עמודים פתוחה ו/או סגורה חלקית בשום דרך. ד. מרתף - שטח למרתף יותר כחלק משטח שירות.	
הוראות פיתוח - היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשים של מבני ציבור 1. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה. 2. התכנית תיערך בקנ"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים, ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, אחסון ותאורה. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם ופרטים טיפוסיים. - הנחיות כלליות לתכנון וביצוע 1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. 2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עופי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. 3. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש. 4. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 3.5 מ'. ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות, גומחות לחשמל, תקשורת, מים, ואשפה ייבנו בהתאם להנחיות שבנספח הבינוי. -הוראות לשימוש וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים מתאימים (1% - 3%) וניקוזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים. במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט המצ"ב שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום. חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיה מחומרים פורוזיביים. - הנחיות לבחירת צמחים הצמחים שיתוכננו יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם ויכללו לפחות 70% צמחים מקומיים לא יותר שימוש במינים פולשים.	ב
עיצוב אדריכלי - הגדרה - החזית הקדמית של המבנה תפנה לרחוב ראשי, בסמיכות לשצ"פ הצמוד לו, ותכיל אלמנט כניסה ברור ומרשים לבניין/ או למתחם. למבנים להם כניסות במפלסים שונים - יש לדאוג למספר כניסות על פי המומלץ בתכנית של הבינוי. - גגות - לא תותר בניית גגות רעפים, יותר גגות שטוחים בלבד, שישמשו כמרפסות של הבניין.	ג

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
חזיתות - יש להעדיף חזיתות המעוצבות במסות או במשטחים גדולים וברורים , ולהימנע מעיצוב של מסות משטחים קטנים ומקוטעים	
חניה מתחמי חניה יתוכננו במקומות המיועדים על פי תכנית הבינוי . החניה תהיה על פי התקנים בהתאם לשימוש הנבחר בפועל.	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
3	3 (5)	3 (5)	(1)	4	14 (4)	5 (3)	996	45	160 (2)	(1)	(1)	24	136	330	101 - 132	ב' מגורים	ב' מגורים
3	3	3		2	8 (4)			80	240			40	200	500	201 - 203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5		2	14 (4)			50	100			10	90	1000	701 - 703	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (6)	101 - 132	מגורים ב'	מגורים ב'
5	201 - 203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	701 - 703	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- (2) (א) שימושים נלווים למגורים יותרו בקומת הקרקע וקומה ראשונה בלבד, שימושיים מסחריים יותרו בקומת הקרקע בלבד.
(ב) שטחי הבניה לשימושים הנלווים, לא יעלו על 20% הזכויות המותרות ביעוד מגורים - לא תותר הסבת שטחים אלו למגורים.
(ג) גודל משרד ביתי עד 40 מ"ר המהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.
- (3) תותר תוספת יח"ד קטנה נוספת אחד בכל מגרש עד 80 מ"ר כולל שטחי שירות ובנוסף ממ"ד זכויות בניה אלה יתווספו לזכויות הבנייה הקבועות בתכנית למגרש.
- (4) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכנים על הגג.
- (5) יותר קו בניין צדדי 2 מטר מגבול מגרש בהסכמת שכן.
- (6) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****איחוד וחלוקה****סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

- מתחם זה הינו מתחם לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
- למתחם לא יוצאו היתרי בנייה ללא תכנית איחוד וחלוקה כדין.
- איחוד וחלוקה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת תכנית זו.
- בית הספר ישען על דרך גישה שלא תפחת מ 12 מ'.
- גודל המגרש המיועד לבית הספר לא יפחת מ- 6 דונם ויהיה בצורה גיאומטרית רגולרית.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית פיתוח למגרש כולל תכנון קירות וגדרות וכניסה למגרש בהתאם לתכנון הכבישים באישור מהנדס הרשות.
- ב. קיומן של פתרונות לפינוי פסולת התואמת את הוראותיה של תמ"א 4/16 יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
- ג. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה אישור בקשה להיתר לתשתיות מים וביוב רלוונטיים עבור הבקשה להיתר בתאום עם משרד הבריאות.
- ד. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.
- ה. לא יוצא היתר בנייה לכל סוגי המגורים הגובלים עם שטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים למוסדות ציבור ללא ביצוע בפועל של גדרות בנויות בגבולות המגרש עם אותם שטחים.

6.3**תנאים למתן היתרי איכלוס**

- ביצוע קירות וגדרות וכניסות בהתאם לתכנית הבינוי למגרש שאושרה בהיתר בניה על חשבון היזם.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים:
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- תנאי מחייב למתן היתר בנייה וטופס 4, לביצוע בפועל של אלמנטי ויסות בתוך השטחים הפרטיים.
- בפיתוח המתחמים יש לכלול כי המערכת הניקוז הציבורית יהיו במשולב עם מערכות שימור נגר לפני כניסתה לערוץ הניקוז.
- ביוב:
- א- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב- תנאי לתחילת פיתוח השטח מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע כל עבודות חיוניות במערכת הביוב האזורית כלהלן:

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- הנחת מאסף ביוב אזורי "טל-אל" - ת"ש "שומרת" בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.
- שדרוג / הרחבה של תחנת שאיבה לביוב האזורית- ת"ש "שמרת" בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.

- הנחת קו סניקה חדש מת"ש "שמרת" עד למט"ש "עכר".

אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה מקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.

ג- תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו - אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ובמידה הנדרש מחוצה לה ע"י משרד הבריאות.
אשפה :

סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מורשה כדן.

6.5

חשמל

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל

6.5

חשמל

דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

- תנאי להיתר בנייה מכוח תכנית זו חלוקה למגרשים כדין.
- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- רוחב הגישה למגרשים בתוך מתחמי המגורים לא תפחת מ-8 מ'.
- במידה ונדרשת חלוקת קרקע הנמצאת בבעלות משותפת לא יאושר תשריט חלוקה ללא שמירת עיקרון התכנית שעל פיו הוקצו שטחים לצרכי ציבור באופן שווה בין כל השותפים בחלקה. במידה ואין הסכמה של כל הבעלים רשאית הועדה ורשות המקומית להכין תשריט חלוקה / או תכנית ללא הסכמה.
- לא יוצא היתר בנייה בחלקה, ללא תכנית בינוי המציגה חלוקה למגרשים כפי שנקבעו בתכנית התוכנית תראה את פוטנציאל מימוש הזכויות במגרשים ואת הגישה למגרשים.

6.7

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

6.9

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, בהם שטחים למבנה ציבורים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.



הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה	6.13
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ד. כל המבנים החודרים לשטחי ציבור בין אם הם סומנו ע"ג התשריט ובין אם לאו, יהרסו כתנאי להוצאת היתרי בניה.	
ניהול מי נגר תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.14
תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.	6.15
הוראות בדבר ביסוס - תנאי להוצאת היתר בניה בכל אתר בניה ופיתוח בשטח התוכנית יוכן באחריות המהנדס האחראי דוח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס. במסגרת הדוח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותינתנה הנחיות לתכנון בהתייחס לתאוצות הקרקע הספקטרליות, כולל הגדרת חתכי הקרקע ומקדם הקרקע הנגזר מהם וכן התדר ועוצמת ההגברה החריגה המחושבת. במקרה של מבנים בעלי רגישות גבוהה רבי קומות, ומבנים בעלי חשיבות ציבורית או כהגדרתם בטבלה 4 בת"י 413 (נספח 2), הדוח הגיאוטכני יסתמך על מדידות תגובת-אתר פרטניות. - בשטח התכנית אין חשש מגלישת מדרונות. עם זאת יש להקפיד שעבודות חפירה תעשינה על-פי ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטויות בעת רעידת אדמה ובלעדיה. - מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה יכללו עותק של הדוח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דוח זה. - מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה המפורטות ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות נייחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".	6.16
עיצוב פיתוח ובינוי לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר:- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.	6.17



6.17	עיצוב פיתוח ובינוי
	כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תחול על שטח התכנית בשלמותו באישור מהנדס הועדה המקומית ותקבע הוראות בתחומים הבאים: 1. מפלס הכניסה של מגרשי המגורים. 2. אזור כניסת רכב לחניה פרטית בתחום מגרשי המגורים 3. עיצוב גדרות, קירות תומכים ומסלעות הפונות לשטחים ציבוריים, שטחים פרטיים פתוחים וכבישים. 4. מיקום נקודות חיבור של מערכות תשתית פרטיות למערכות התשתית הציבוריות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכו'). 5. מיקום מתקן למיכלי אשפה וגודלו וצורתו. 6. מערכת ניקוז בתוך המגרשים. 7. נושאים אחרים שראו יזמי התכנית שהם ראויים להיכלל בתוכנית זו.



6.18	סביבה ונוף
	הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.



6.19	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחקר רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיים ולא ייראו התכניות את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.20	תקשורת
	מערכות התקשורת תותקנה בהתקנות תת - קרקעיות. לא תותר הקמת אנטנות על גגות הבתים.

6.21	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות.

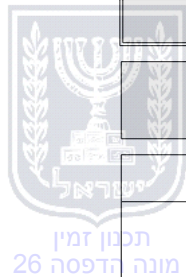
6.22	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	במידה והגובה חורג מגובה כולל של 22 מ' מעל פני השטח, יש לקבל אישור משרד הביטחון.

6.23 מעליות	
תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.	



6.24 הוראות בזמן בניה	
1. שפיכת פסולת וחפירה - שפיכת פסולת בתחומי התכנית אסורה. - עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות אחרות במצבם הטבעי, או שיעשה שימוש חוזר. - פסולת עודפי עפר של נמצא בה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין. 2. גידור המגרש-בתקופת הבניה תוקם גדר זמנית בגובה 2 מ' לאורך גבולות המגרש. הגדר תהיה בנויה רשת ברזל ועליה ימתח בד יוטה אשר יחודש מעת לעת.	

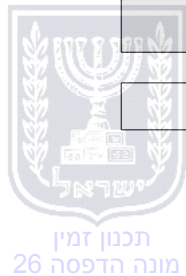
6.25 הוראות מתאריות	
רשאי מוסד התכנון לאשר תוספת של עד 50 % למגרש ותוספת עד שתי קומות נוספות, במבנים בהם יוצע פיתרון חנייה במרתפים או חנייה עילית בתחום המגרש. הכול במסגרת תכנית מפורטת .	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה מכח תכנית זו תתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מבני ציבור ושצ"פים הנדרשים לפי העניין.	
2	התחלת המימוש תהיה בתכניות - 252-0445908 ו- 252-0505024 כמקשה אחת ולאחר מימוש 30% מתכניות אלה, יחל מימוש תכנית 252-0445916 ולאחר מימוש 30% מזו יחל מימוש תכנית 252-0445924.	



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-20 שנים מיום אישור תכנית זו.
--